



Chalet 19 m² sur commune sans PLU, demande de démontage par ddt

Par **Fabientoulouse**, le **07/03/2018** à **20:37**

Bonsoir,

J'ai construit un chalet de 19 m² sur mon terrain dans une commune sans plan local d'urbanisme. Aussitôt les travaux terminés, j'ai reçu un courrier de la DDT me demandant de démonter mon chalet sous 2 mois sinon on m'enverras un agent pour constater et dresser un pv.

Je précise qu'on avait fait une déclaration de travaux (demandé à notre mairie 3 mois avant), seulement le dossier (pas envoyé en recommandé) n'a jamais été pris en compte.

Après de multiples échanges entre notre mairie qui nous renvoie vers la DDT (et vice versa) je ne sais plus quoi faire. Quels sont mes recours, est ce que le dossier pourrait avancer si traité par un avocat ? ou n'y a t il aucun espoir ?

Merci et cordialement.

Par **Visiteur**, le **07/03/2018** à **20:55**

Bjr,

Si la cause de vos soucis est uniquement l'absence de DP...

À part négocier pour espérer déposer un nouveau dossier à posteriori, je ne vois pas !

Y a-t-il un autre motif évoqué par la DDT ?

Par **talcoat**, le **07/03/2018** à **21:21**

Bonjour,

Indépendamment de l'absence d'autorisation se pose également la question de la zone où se situe la construction car sans document d'urbanisme on ne peut construire que dans la PAU "partie actuellement urbanisée" de la commune et pour la règle c'est le RNU qui s'applique.

Par **Fabientoulouse**, le **08/03/2018** à **21:10**

Pragma

Bonsoir la DDT annonce simplement que c'est dans une zone non urbanisée.

Cdt

Par **nihilscio**, le **08/03/2018** à **21:30**

Bonjour,

Vous avez donc réponse à votre question : vous avez construit dans une zone non urbanisée alors que le règlement national d'urbanisme, qui s'applique à défaut de PLU, interdit les constructions dans les zones non-urbanisées (article L 114-1 du code de l'urbanisme). Cela vise même les constructions de moins de 20m².

Par **talcoat**, le **09/03/2018** à **19:14**

Bonjour,

Il faut parler de "Partie Actuellement Urbanisée" et L 111-4 vise les exceptions permettant une construction...

Pour @fabien la sanction de la démolition est malheureusement inévitable.

Par **nihilscio**, le **09/03/2018** à **20:53**

Oui, et j'en profite pour corriger. Je ne sais pas d'où j'ai sorti L 114-1. C'est L 111-3.

Il y a certes des exceptions listées en L 111-4, mais le chalet en question n'en fait pas partie.

Par **Visiteur**, le **10/03/2018** à **12:22**

J'ai omis de vous demander si cette édification se situe sur le terrain de votre résidence ?

Par **talcoat**, le **10/03/2018** à **14:24**

Bonjour,

Cette question n'a aucune incidence si le terrain d'assiette se situe en dehors de la partie actuellement urbanisée de la commune.

Par **Fabientoulouse**, le **10/03/2018** à **17:53**

@pragma le chalet se situe bien sur le terrain de ma résidence.

Merci à vous tous pour vos réponses (même si ça ne rassure pas pour mon pauvre petit chalet..)

Par **Fabientoulouse**, le **18/03/2018** à **17:53**

Bonjour

En reetudiant mon dossier j'ai retrouvé un certificat d'urbanisme délivré par le maire et valable 18 mois jusqu'à juin 2018. Il y est noté conformément à l'article L410-1 qu'on aurait le droit de faire une déclaration préalable. Pensez-vous qu'avec l'aide d'un avocat ma construction puisse être acceptée?

Par **nihilscio**, le **18/03/2018** à **23:25**

Pourriez-vous être plus précis ? Que dit exactement ce CU ?

La demande de CU mentionnait-elle le projet de construction d'un chalet?

Par **morobar**, le **19/03/2018** à **08:40**

[citation]La demande de CU mentionnait-elle le projet de construction d'un chalet?[/citation]On évoque alors un CU opérationnel et non un simple CU d'information.

Par **talcoat**, le **19/03/2018** à **11:30**

Bonjour,

Le terrain d'assiette étant situé dans la partie non urbanisée de la commune l'autorité

compétente saisie d'une demande de certificat de type A devait délivrer un CU négatif.

Il n'est donc pas possible de délivrer une autorisation sur la base d'un CU irrégulier .

Par **nihilscio**, le **19/03/2018** à **11:52**

Il faudrait s'assurer que le CU était bien positif. Cela ne me semble pas clair.

Ensuite, à supposer qu'il soit positif, le CU était peut-être régulier et la demande de démonter le chalet contestable. La question de savoir si le chalet est situé en-dehors de la partie urbanisée de la commune donne peut-être lieu à discussion.

Par **Fabientoulouse**, le **19/03/2018** à **20:06**

Le CU à été demandé au maire par mon notaire lorsque j'ai acheté ma résidence sur ce fameux terrain. Je vous avoue que je suis un petit peu perdu avec la réglementation. Je vais faire appel à un avocat afin qu'il m'aide. Merci à vous tous pour vos réponses. Je ne pensais pas que mon sujet allait avoir autant de réponses. Je vous tiens au courant de l'avancée du dossier en espérant que ce soit positif.